

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



中国物流资产 CHINA LOGISTICS
PROPERTY HOLDINGS

China Logistics Property Holdings Co., Ltd 中國物流資產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1589)

截至二零一九年六月三十日止六個月 中期業績公告

財務摘要

	截至六月三十日止六個月		同比變動 %
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	
收入	351,122	274,295	28.0
毛利	274,531	199,253	37.8
毛利率	78.2%	72.6%	5.6 ⁽⁵⁾
期內利潤 ⁽¹⁾⁽²⁾	213,909	288,733	(25.9)
非國際財務報告準則計量：			
核心純利 ⁽³⁾⁽⁴⁾	236,204	136,403	73.2
核心純利率	67.3%	49.7%	17.6 ⁽⁵⁾

業務摘要

本集團物流園的主要營運數據

下表載列本集團物流園的主要營運數據：

	截至 二零一九年 六月三十日	截至 二零一八年 十二月三十一日
已竣工總建築面積：		
穩定物流園(百萬平方米) ⁽⁶⁾	2.5	2.5
待穩定物流園(百萬平方米) ⁽⁷⁾	0.3	0.3
總計(百萬平方米)	2.8	2.8
在建或重新定位物流園(百萬平方米)	0.9	1.3
持作未來開發的土地(百萬平方米)	0.7	0.4
採用權益法列賬之投資(百萬平方米)	0.3	0.1
總建築面積(百萬平方米)	4.7	4.6
投資項目(百萬平方米) ⁽⁸⁾	4.4	3.3
穩定物流園的出租率(%) ⁽⁶⁾	91.4	92.4

- (1) 本公司於所示期間利潤之相當大一部分乃包括投資物業之非經常性公平值收益及政府補助。
- (2) 截至二零一九年六月三十日止六個月的期內利潤包括本公司擁有人應佔利潤人民幣191.8百萬元及非控股權益應佔利潤人民幣22.1百萬元。本公司於二零一八年同期並無任何非控股權益應佔利潤。
- (3) 這並非國際財務報告準則計量。本集團呈列該非國際財務報告準則項目，乃因本集團認為該項目是計量本集團經營表現的重要補充指標，並認為該項目經常被分析師、投資者及其他利益相關方用於評估同業公司。本集團管理層使用該非國際財務報告準則項目作為制訂商業決策的額外計量工具。其他同業公司計算該非國際財務報告準則項目的方法可能與本集團不同。
- (4) 本集團將核心純利界定為其經調整稅息折舊及攤銷前利潤，包括期內利潤，加回利息開支淨額、可換股債券交易成本、匯兌虧損淨額、所得稅開支、攤銷開支、折舊費用及其他一次性交易開支，進一步調整至扣除我們的其他收入、投資物業公平值收益—淨額及其他收益／(虧損)—淨額、銀行存款利息收入、匯兌收益淨額及採用權益法列賬之分佔投資利潤。
- (5) 指同比變動之絕對數額。
- (6) 物流設施(i)截至二零一九年六月三十日或二零一八年十二月三十一日竣工超過12個月(視情況而定)或(ii)租用率達到90%。
- (7) 物流設施(i)截至二零一九年六月三十日或二零一八年十二月三十一日竣工或收購不滿12個月(視情況而定)或(ii)租用率低於90%。
- (8) 已訂立土地收購投資協議但尚未訂立土地出讓合約或正式收購協議之物流園項目。

中國物流資產控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其子公司(合稱「本集團」)截至二零一九年六月三十日止六個月(「報告期間」)的未經審核綜合中期業績(「中期業績」)。中期業績已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

業務概覽及展望

業務概覽

截至二零一九年六月三十日，本公司在位於16個省份或直轄市物流樞紐的33個物流園擁有153套營運中之物流設施。

由於來自電子商務及第三方物流供應商(「第三方物流供應商」)行業的租戶需求繼續上升，本集團擴大了其物流設施網絡以應對該需求，因此本集團的收入由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣274.3百萬元增加28.0%至報告期間的人民幣351.1百萬元。本集團的毛利由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣199.3百萬元增加至報告期間的人民幣274.5百萬元。

本集團物流園的主要營運數據

下表載列本集團物流園的主要營運數據：

	截至 二零一九年 六月三十日	截至 二零一八年 十二月三十一日
已竣工總建築面積：		
穩定物流園(百萬平方米) ⁽¹⁾	2.5	2.5
待穩定物流園(百萬平方米) ⁽²⁾	0.3	0.3
總計(百萬平方米)	2.8	2.8
在建或重新定位物流園(百萬平方米)	0.9	1.3
持作未來開發的土地(百萬平方米)	0.7	0.4
採用權益法列賬之投資(百萬平方米)	0.3	0.1
總建築面積(百萬平方米)	4.7	4.6
投資項目(百萬平方米) ⁽³⁾	4.4	3.3
穩定物流園的出租率(%) ⁽¹⁾	91.4	92.4

(1) 物流設施(i)截至二零一九年六月三十日或二零一八年十二月三十一日(視情況而定)竣工超過12個月或(ii)租用率達到90%。

(2) 物流設施(i)截至二零一九年六月三十日或二零一八年十二月三十一日(視情況而定)竣工或收購不滿12個月或(ii)租用率低於90%。

(3) 已訂立土地收購投資協議但尚未訂立土地出讓合約或正式收購協議之物流園項目。

於二零一九年六月，本公司成功發行於二零二四年到期本金總額為1,109,000,000港元的6.95%可換股債券。可換股債券於二零一九年六月二十七日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。發行可換股債券的部分所得款項已用於償還本金額為100,000,000美元的貸款的本金及利息及票面利率為8%於二零二零年到期的現有美元優先票據的利息。餘下所得款項將用於償還美元優先票據的利息及其他境外貸款的本金。進一步詳情，請參考本公司日期為二零一九年五月二十三日、二零一九年五月二十八日及二零一九年六月二十六日之公告。

行業概覽

近年來，中國經濟步入高速發展階段轉向高質量發展的關鍵節點，消費成為經濟發展的主要驅動力。據國家統計局，二零一九年上半年國內生產總值達人民幣450,933億元，同比增長6.3%，最終消費支出對國內生產總值增長的貢獻率為60.1%。截止到二零一九年六月，社會消費品零售總額人民幣195,209億元，同比增長8.4%。消費的增長帶動物流服務需求實現持續增長，據中國物流與採購聯合會，二零一九年一至六月份，全國社會物流總額為人民幣139.5萬億元，按可比價格計算，同比增長6.1%；社會物流總費用人民幣6.6萬億元，同比增長8.0%。得益於日益增長的物流服務需求，中國的物流設施市場持續發展，根據獨立的專業房地產顧問戴德梁行報告，截至二零一九年二季度，中國優質物流設施庫存量持續增加至5,400萬平方米，較二零一八年四季度增長5.9%。二零一九年上半年高標倉庫整體空置率保持在比較健康的水平，優質物流倉儲服務租賃價格與去年相比基本持平。一線都市優質物流資產的資本化率通常在4.5%至5.0%之間，二三四線都市的優質物流資產可到達5.5%至7.0%左右。

從二零一九年第二季度市場情況來看，中國內地優質物流倉儲存量累計5400萬平方米，新入市項目約60萬平方米，整體空置率環比微升0.2個百分點。於二零一九年第二季度，華北區域內平均租金環比上升2.1%，預計二零一九年下半年的未來供應主要集中在天津、瀋陽、青島和西安等地，受「一帶一路」建設，國際產能合作等重大因素的推動，西安、蘭州、烏魯木齊等地作為重要的樞紐都市或將陸續吸引資本的關注。華東區域，平均租金環比微漲0.3個百分點，隨著《長江三角洲區域一體化發展規劃綱要》，將從交通、網絡、資訊、政務等多層多維度促進區域內一體化發展，這為區域內非和心都市的物流地產將帶來更多正向增長空間，包括長江以北的揚州、南通，西線的合肥、蕪湖等。華南區域，平均租金整體無變化，粵港澳大灣區彙集專業服務、商業貿易、國際航空、航

運樞紐等優勢功能，將為大灣區內物流及倉儲市場帶來新一輪發展機遇。華中區域，在鄭州政府對現代物流業發展的支持下，過去幾個季度鄭州物流地產受到越來越多投資者的青睞，長沙倉儲市場租賃需求強勁。西南區域，重要物流樞紐的成都、重慶兩地，但由於兩地市場供應較大，核心和非核心區域依然存在冰火兩重天的情況，雲貴兩地市場存量較少，租戶依然青睞品質較高的倉儲業務，整體租金市場表現穩定。

整體而言，中國優質物流設施租賃市場需求持續增長，電子商務、零售商和第三方物流服務的需求構成高端物流領域的主要驅動力，在租賃市場中佔主導地位，傳統零售及製造業整體需求保持平穩。據中國國家統計局，二零一九年上半年，中國電子商務發展保持著較高的增速，上半年全國網上零售額人民幣48,161億元，同比增長17.8%，其中，實物商品網上零售額人民幣38,165億元，增長21.6%，佔社會消費品零售總額的比重為19.6%。隨著中國中西部地區和廣大農村消費潛力進一步釋放，以及互聯網、移動互聯網的進一步普及，電子商務在未來仍將實現較快速度的發展，來自電子商務發展帶動的高標倉庫租賃需求未來仍將是物流設施行業發展的主要驅動力之一。二零一九年六月初工業與信息化部對5G商用牌照的正式發放，中國正式進入5G商用元年。5G網絡隨著將進一步賦能人工智慧、大數據、雲計算及物聯網等新興技術在各行業的運用，進一步提升物流效率，加速傳統物流地產的智慧化轉型。

總的來看，中國優質物流設施在近年來已取得長足發展，但和美國相比，整體規模相較其龐大的經濟體量和人口規模而言仍然很小，而人均設施面積與歐美、日本等發達市場相比差距更加明顯。隨著全社會對物流效率提出越來越高的要求，以及互聯網、物聯網、人工智能、機器人和大數據的廣泛投入和運用，將加速淘汰效率低下的老舊物流設施，帶動優質物流設施市場需求的持續增長。

展望

業務展望

於二零一九年下半年，本集團將繼續致力於實現發展成為中國最大優質物流設施供應商之目標，維持中國優質物流設施供應商之領先地位。本集團擬繼續追求以下目標：

- **鞏固各主要物流樞紐之全國性網絡** — 本集團已通過開發其持作未來開發的土地及收購新土地作投資項目、物色新投資項目以及選擇性收購現有物流設施以進一步鞏固本集團的全國物流設施網絡。截至二零一九年六月三十日，本集團擁有持作未來開發的土地總建築面積約0.7百萬平方米，以及投資項目總建築面積約4.4百萬平方米。日後，本集團計劃繼續聚焦於經濟較發達地區(諸如粵港澳大灣區、長江三角洲經濟區、渤海經濟區、珠江三角洲經濟區以及其他選定省會及物流節點城市)以持續鞏固其全國性網絡。例如在大灣區，除了我們現有已運營的肇慶、惠州項目，我們將以國家推進大灣區建設為契機，積極尋找區域內新的投資機會。有關措施與我們繼續構建該區的物流設施網路的目標一致。
- **加快滿租周期及優化租戶組合** — 二零一九年首半年我們穩定物流園的出租率達到91.4%，繼續維持較高的出租率，是我們一直以來良好裝備自己的成效之一。未來，本集團將繼續保持與現有及潛在租戶的持續對話以及時有效地管理租約重續及填補其物流設施空置。具體而言，本集團將繼續憑藉其物流設施組合的強大網絡效應吸引現有及潛在租戶，從而擴充本集團在中國的全國覆蓋範圍。同時，鑒於中國國內消費以及電子商務市場持續發展，新零售等新興產業增長強勁，本集團亦將繼續優化其租戶組合並增加此類公司比例以更好地滿足市場需求。
- **使資本來源多樣化並降低資本成本** — 本集團將力求利用香港作為國際金融中心的優勢擴大其自有融資平台。本集團將透過債券、貸款及其他多樣化融資渠道吸收境內外資本，藉此降低融資成本。本集團亦將開發其自有資金投資管理平台來實現更為靈活的資本運營及更好地控制本集團的資產負債比率。
- **吸引、激勵及培育管理人才及人員** — 為建立一個具備多元化背景的全面發展工作團隊，本集團繼續招募各類國內外人才。本集團亦會繼續提供培訓計劃及必不可少的學習工具，旨在培養物流設施行業一流的管理人才。同樣，本集團亦將不斷尋求多元化及提升其激勵機制，以更好地將管理層、僱員與本集團的利益保持一致。

- *降低營運對環境的影響* — 本集團致力於降低其營運對環境的影響，推動環境的可持續發展。本集團將繼續加大力度，根據長期節能及能效設計開發其項目，未來以最小的環境影響擴充其業務。具體而言，本集團計劃增加清潔及可再生能源的使用，並通過在本集團的物流設施頂部安裝太陽能面板降低其排碳量，在部分物流園試點水資源循環利用系統，取得良好效果後向全國範圍內的園區推廣。

行業展望

本集團認為，中國的優質物流設施市場將受到下列增長驅動因素的影響：

- *可支配收入增多及城鎮化進程加快* — 隨著中國經濟增長預計日後與過往受中國政府及私營投資(過去一直為主要增長推動因素)帶動相比而更多地受日益增長的消費所帶動，物流設施供應已出現大量短缺且有關短缺將持續增長。可支配收入增多、城鎮化及電子商務已成為主要的經濟增長動力。可支配收入增多帶動消費對整體經濟貢獻增多。
- *中國的電子商務市場日益發展* — 中國的電子商務產業於二零一九年繼續錄得強勁增長。該增長的主要驅動力為(其中包括)無法滿足小城鎮對眾多產品的需求及中國互聯網的使用率持續提高。中國農村電子商務市場將持續迅猛發展，而且增長率將遠高於全國平均水平。
- *日益發展的第三方物流供應商市場* — 第三方物流供應商產業於二零一九年繼續錄得穩定增長。該增長的主要驅動力為更高效的物流服務需求、運輸基礎設施的快速發展及越來越多的零售商、製造商及其他商家出於節約成本及效率考慮而選擇物流外包。中國政府的目標是進一步降低社會物流總費用與國內生產總值的比率，計劃在二零二五年之前，將該比率下降至12%左右，實現這一目標需要投入更多的高標準物流設施以提高物流效率。
- *有利的政府政策* — 許多政府刊物強調了物流對中國經濟增長的重要性。

消費是現代物流設施需求的主要驅動力，這是一個由人口增長、城鎮化和中產階級不斷壯大所推動的長期趨勢。

在全球電子商務銷售額預計以每年20%的速度增長下，電子商務對消費者而言正變得越來越重要，且正在超越傳統零售業。消費者持續轉向有組織的零售渠道，包括電子商務和連鎖店。這種大規模、高效運轉貨物的實際情況推動了對現代物流解決方案的需求。

由於現代物流設施的持續供應不足，中國仍是物流發展的核心市場。供應鏈正在發生演變，企業需要現代化的倉庫設施以提高效率、降低成本。

由於缺乏規模和能力，許多零售商和製造商選擇將其交付服務外包給第三方物流供應商，以提高效率。整合過往的零散業務，將有新客戶類型的出現。

管理層討論及分析

財務概覽

下表載列所示期間本集團簡明綜合全面收益表(行列項目以絕對金額及佔本集團總收入的百分比列示)之概要，連同截至二零一八年六月三十日止六個月至截至二零一九年六月三十日止六個月之變動(以百分比列示)：

	截至六月三十日止六個月				同比變動 %
	二零一九年		二零一八年		
	人民幣	%	人民幣	%	
	未經審核		未經審核		
	(以千計，百分比及每股數據除外)				
簡明綜合全面收益表					
收入	351,122	100	274,295	100	28.0
銷售成本	(76,591)	(21.8)	(75,042)	(27.4)	2.1
毛利	274,531	78.2	199,253	72.6	37.8
銷售及市場推廣開支	(14,154)	(4.0)	(13,709)	(5.0)	3.2
行政開支	(48,548)	(13.8)	(52,956)	(19.3)	(8.3)
金融資產減值虧損淨額	(219)	(0.1)	—	—	—
其他收入	14,737	4.2	3,189	1.2	362.1
投資物業公平值收益 — 淨額	275,015	78.3	493,107	179.8	(44.2)
其他收益／(虧損) — 淨額	3,584	1.0	(2,693)	(1.0)	(233.1)
經營利潤	504,946	143.8	626,191	228.3	(19.4)
財務收入	10,739	3.1	5,928	2.2	81.2
財務開支	(262,046)	(74.6)	(228,478)	(83.3)	14.7
財務開支 — 淨額	(251,307)	(71.6)	(222,550)	(81.1)	12.9
分佔以權益法入賬的 投資利潤	85,265	24.3	12,282	4.5	594.2
除所得稅前利潤	338,904	96.5	415,923	151.6	(18.5)
所得稅開支	(124,995)	(35.6)	(127,190)	(46.4)	(1.7)
期內利潤	213,909	60.9	288,733	105.3	(25.9)
以下人士應佔期內利潤：					
本公司擁有人	191,827	54.6	288,733	105.3	(33.6)
非控股權益	22,082	6.3	—	—	—
	213,909	60.9	288,733	105.3	(25.9)

截至六月三十日止六個月				
二零一九年		二零一八年		同比變動
人民幣	%	人民幣	%	%
未經審核		未經審核		
(以千計，百分比及每股數據除外)				

期內其他全面收益，扣除稅項	—	—	—	—	—
期內全面收益總額	213,909	60.9	288,733	105.3	(25.9)
以下人士應佔期內 全面收益總額：					
本公司擁有人	191,827	54.6	288,733	105.3	(33.6)
非控股權益	22,082	6.3	—	—	—
	213,909	60.9	288,733	105.3	(25.9)
每股盈利(以人民幣列值)					
基本	0.0593		0.0959		
攤薄	0.0591		0.0958		

收入

本集團的收入由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣274.3百萬元增加28.0%至二零一九年同期的人民幣351.1百萬元，主要由於(i)作為本集團全國擴張計劃之一部分，本集團的營運中物流園數目增加，繼而令營運總建築面積增加；(ii)二零一八年完工運營的物流園在二零一九年上半年的平均出租率上升；及(iii)平均租金單價有所上升。

銷售成本

本集團的銷售成本由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣75.0百萬元增加2.1%至二零一九年同期的人民幣76.6百萬元，此主要由於本集團的營運規模擴大所致。本集團銷售成本佔收入的百分比由二零一八年上半年的27.4%下降至二零一九年同期的21.8%。該下降乃主要得益於本集團的營運規模不斷擴大所帶來的規模經濟及經營效益有所提高。

毛利及毛利率

由於上述原因，本集團的毛利由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣199.3百萬元增加37.8%至二零一九年同期的人民幣274.5百萬元。本集團的毛利率則由截至二零一八年六月三十日止六個月的72.6%上升至二零一九年同期的78.2%。

銷售及市場推廣開支

本集團的銷售及市場推廣開支由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣13.7百萬元增加3.2%至二零一九年同期的人民幣14.2百萬元，主要由於本集團擴大內部銷售及市場推廣團隊以推廣本集團的物流園。銷售及市場推廣開支佔本集團收入的百分比由二零一八年上半年的5.0%下降至二零一九年同期的4.0%。

行政開支

本集團的行政開支由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣53.0百萬元下降8.3%至二零一九年同期的人民幣48.5百萬元，此主要由於本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月確認物業、廠房及設備減值虧損而於報告期間未發生有關減值。行政開支佔本集團收入的百分比由二零一八年上半年的19.3%下降至二零一九年上半年的13.8%。該下降乃主要得益於本集團的減值虧損減少及本集團的營運規模不斷擴大所帶來的規模經濟效益增加。

金融資產減值虧損淨額

本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月錄得金融資產減值虧損淨額人民幣0.2百萬元。本集團於二零一八年同期並無就金融資產確認任何減值虧損淨額。

其他收入

本集團的其他收入由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣3.2百萬元增加362.1%至二零一九年同期的人民幣14.7百萬元，主要由於本集團從當地政府機構獲取的政府補助增加。

投資物業公平值收益 — 淨額

本集團的投資物業公平值收益淨額由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣493.1百萬元減少44.2%至二零一九年同期的人民幣275.0百萬元。主要原因是(i)本年一二線城市市場平均租金趨於平穩，致使相應地區運營及待開發物流園區評估價值穩定上升；及(ii)報告期間內項目開發進度有所放緩，再加上出售了2家子公司70%股權，使得在建項目數量下降，在建項目公平值收益整體下降。

其他收益／(虧損) — 淨額

本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月錄得其他淨收益人民幣3.6百萬元，而二零一八年同期則錄得其他淨虧損人民幣2.7百萬元。其他淨收益的增加乃主要歸因於贖回及兌換混合投資工具的稅項支出減少所致。

經營利潤

基於上述原因，本集團的經營利潤由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣626.2百萬元減少19.4%至二零一九年同期的人民幣504.9百萬元。本集團經營利潤佔收入的百分比由截至二零一八年六月三十日止六個月的228.3%下降至二零一九年同期的143.8%。

財務收入

本集團的財務收入由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣5.9百萬元增加81.2%至二零一九年同期的人民幣10.7百萬元，主要由於銀行存款利息收入增加。

財務開支

本集團的財務開支由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣228.5百萬元增加14.7%至二零一九年同期的人民幣262.0百萬元，主要是由於(i)借款利息開支因本集團快速的業務發展而增加；(ii)本集團的尚未償還優先票據利息開支增加；(iii)本集團就發行可換股債券招致的交易成本；及(iv)租賃負債利息開支增加。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣127.2百萬元減少1.7%至二零一九年同期的人民幣125.0百萬元。本集團的實際稅率(按本集團的所得稅開支除以本集團的稅前利潤計算)由二零一八年上半年的30.6%上升至二零一九年同期的36.9%，主要由於境外公司確認的債權融資的財務開支增加，而該部分損失無抵稅作用。

期內利潤

由於上述原因，本集團期內利潤由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣288.7百萬元減少25.9%至二零一九年同期的人民幣213.9百萬元。

非國際財務報告準則計量

為補充本集團根據國際財務報告準則呈列的簡明綜合中期財務資料，本集團亦採用核心純利作為新增財務計量。本集團呈列該財務計量乃因為本集團的管理層使用該財務計量評估本集團的經營表現。

核心純利

本集團將核心純利界定為其經調整稅息折舊及攤銷前利潤，包括期內利潤，加回我們的利息開支淨額、可換股債券交易成本、匯兌虧損淨額、所得稅開支、攤銷開支、折舊費用及其他一次性交易開支，進一步調整至扣除我們的其他收入、投資物業公平值收益—淨額及其他收益／(虧損)—淨額、銀行存款利息收入、匯兌收益淨額及採用權益法列賬之分佔投資利潤。

本集團的核心純利由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣136.4百萬元增至二零一九年同期的人民幣236.2百萬元。該增加主要由於本集團進行全國擴張以及在擴張過程中實現規模經濟，從而導致收入強勁增長。於二零一九年上半年，本集團核心純利佔收入的百分比為67.3%。

每股盈利

本集團的每股基本盈利及每股攤薄盈利分別自截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣0.0959元及人民幣0.0958元減少38.2%及38.3%至報告期間的人民幣0.0593元及人民幣0.0591元，主要是由於(i)已發行普通股的加權平均數自截至二零一八年六月三十日止六個月的3,011,172,812股股份增加至報告期間的3,233,255,616股股份；及(ii)本公司擁有人應佔期內利潤自截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣288.7百萬元減少至報告期間的人民幣191.8百萬元。

流動資金及資本來源

於報告期間，本集團主要通過本集團經營所得現金、銀行及其他金融機構借款、優先票據、資產支持票據及可換股債券發行為本集團的營運提供資金。本集團擬動用內部資源(其將通過自然及可持續增長取得)及借款為其擴張及業務營運提供資金。

現金及現金等價物

截至二零一九年六月三十日，本集團擁有現金及現金等價物人民幣1,798.8百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣2,000.4百萬元)，主要包括以人民幣、美元及港元計值的銀行現金及手頭現金。

本集團目前並無使用任何衍生合約對沖本集團的貨幣風險。本集團的管理層通過密切監控外匯匯率的變動及考慮於必要時對沖重大外匯風險管理貨幣風險。

債務

(a) 借款

截至二零一九年六月三十日，本集團的未償還借款總額為人民幣7,019.7百萬元。本集團的借款以人民幣(佔59%)及美元(佔41%)計值。下表載列截至所示日期本集團的即期及非即期借款明細：

	截至 二零一九年 六月三十日 未經審核 (人民幣千元)	截至 二零一八年 十二月三十一日 經審核
非即期		
長期銀行借款		
— 以資產抵押	3,630,380	3,424,778
— 以資產及若干子公司股權抵押	—	124,895
來自其他金融機構的長期借款		
— 無抵押	171,138	684,839
優先票據		
— 以若干子公司提供的擔保及質押作抵押	2,729,313	2,707,491
資產支持中期票據(「資產支持票據」)		
— 以資產抵押	448,860	—
	<u>6,979,691</u>	<u>6,942,003</u>
減：於一年內到期的長期銀行借款	(479,593)	(583,709)
來自其他金融機構的於一年內到期的長期 借款	(171,138)	(684,839)
於一年內到期的資產支持票據	(554)	—
	<u>6,328,406</u>	<u>5,673,455</u>
即期		
短期銀行借款		
— 無抵押	40,000	40,000
短期優先票據		
— 以若干子公司提供的擔保及質押作抵押	—	685,396
資產支持票據的即期部分		
— 以資產抵押	554	—
長期銀行借款的即期部分		
— 以資產抵押	479,593	458,814
— 以資產及若干子公司股權抵押	—	124,895
來自其他金融機構的長期借款的即期部分		
— 無抵押	171,138	684,839
	<u>691,285</u>	<u>1,993,944</u>
借款總額	<u>7,019,691</u>	<u>7,667,399</u>

截至二零一九年六月三十日，本集團借款人民幣4,180.6百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣4,855.3百萬元)按固定利率計息而餘下借款人民幣2,839.1百萬元按浮動利率計息。截至二零一八年十二月三十一日止年度及報告期間內，本集團借款的加權平均實際利率(指期內產生的實際借款成本除以期內尚未償還的加權平均借款)如下：

	截至 二零一九年 六月三十日 未經審核	截至 二零一八年 十二月三十一日 經審核
人民幣	5.7%	5.9%
美元	10.2%	9.3%

下表載列截至所示日期本集團按到期日劃分之即期及非即期借款總額概要：

	截至 二零一九年 六月三十日 未經審核 (人民幣千元)	截至 二零一八年 十二月三十一日 經審核
一年以內	691,285	1,993,944
一至兩年	3,161,429	3,236,352
兩年至五年	1,416,164	1,473,162
五年以上	1,750,813	963,941
借款總額	7,019,691	7,667,399

本集團持有的未動用借款融資如下：

	截至 二零一九年 六月三十日 未經審核 (人民幣千元)	截至 二零一八年 十二月三十一日 經審核
浮動利率：		
一年內到期	96,000	76,000
一年以上到期	489,300	252,000
固定利率：		
超過一年到期	—	70,000
	585,300	398,000

資產負債比率

本集團的資產負債比率按(i)本集團的計息借款、租賃負債減去現金及現金等價物及受限制現金(即本集團的債務淨額)除以(ii)債務淨額、可換股債券及本集團的總權益的總和(即本集團的資本總額)計算。截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日，本集團的資產負債比率分別為31.6%及29.4%。

資本支出

於報告期間內，本集團作出資本支出人民幣727.7百萬元，乃指就開發其物流園項目、收購土地及收購物業、廠房及設備的支出。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團作出資本支出人民幣1,164.7百萬元。於二零一九年上半年，本集團的資本支出主要通過經營活動所得現金、銀行借款及優先票據進行融資。

或然負債及擔保

截至二零一九年六月三十日，本集團並無未列賬的重大或然負債、擔保或對本集團的法律訴訟。

融資及財務政策

本集團採用穩定、保守融資及財務政策，僅為保持最佳的財務狀態及最佳經濟理財成本及最小化本集團財務風險。本集團定期審閱融資需求，以維持足夠財務資源以支持其業務運營及未來投資及擴展計劃。

重大收購事項及未來重大投資計劃

於報告期間內，本集團並無進行任何重大投資、收購事項或出售事項。另外，除本公司招股章程「業務」及「未來計劃及所得款項用途」兩節所披露的擴張計劃外，本集團並無有關重大投資或重大資本資產收購或其他業務的具體計劃。然而，本集團將繼續發掘業務發展之新商機。

人力資源

截至二零一九年六月三十日，本集團有合共180名僱員。本集團已制定綜合培訓計劃以支持及鼓勵其僱員，並繼續定期為僱員(自管理團隊成員至新入職僱員)組織在職培訓以提高彼等相關工作技能。本集團提供具競爭力的薪酬待遇，包括工資、獎金及其他現金補貼。一般來說，本集團根據每名僱員的資歷、經驗、職務及級別釐定僱員的工資。本集團設有年度考核系統以評估僱員表現，以此作為我們確定加薪、獎金及晉升的基礎。本集團的僱員福利開支包括支付予全體僱員的工資、福利及其他酬金。

於報告期間內，本集團的僱員福利開支總額(包括薪資、工資、花紅、僱員購股權開支、退休金、住房、醫療保險及其他社會保險)為人民幣23.2百萬元，佔本集團總收入約6.6%。

根據首次公開發售前購股權計劃，截至二零一九年六月三十日，本公司授出可認購合共15,824,000股股份(佔本公司截至本公告日期已發行總股本的約0.49%)的購股權，且涉及9,071,800股份(佔本公司截至本公告日期已發行總股本的約0.28%)的購股權仍未行使。

股息

截至二零一八年六月三十日止六個月及二零一九年同期，本公司並無向本公司股東宣派或分派任何股息。

遵守有關租賃登記的承諾

過往，本集團有關其物流設施、辦事處及註冊地址的若干租賃並未向中國的相關國土及不動產管理局辦理登記備案，而於本公司上市前，本集團透過(其中包括)以下方式加強了其內部控制措施：(i)成立團隊與租戶及出租人進行溝通及協調以取得租賃登記；(ii)每季度向本集團的合規委員會匯報租賃登記的狀況；(iii)修訂租賃模板以將租戶配合辦理租賃登記納入作為本集團租戶的一項合約義務；及(iv)確保現有租戶在續約後簽署附有該合作條款的未來租約。鑒於本集團致力於糾正未登記租賃的情況，截至二零一九年六月三十日，本集團的物流設施(總建築面積約為2,364,231平方米)共有148份租約，其中八份租約已獲登記。本集團正在辦理其餘140份租約的登記，並將採取所有切實可行的措施以確保登記該等租約。

財務資料

本公告下文所載財務資料乃摘錄自簡明綜合財務資料，該資料尚未經審核但已獲本公司獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所（根據國際審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」）連同審核委員會進行審閱。

未經審核中期簡明綜合財務狀況表

		二零一九年 六月 三十日 未經審核 人民幣千元	二零一八年 十二月 三十一日 經審核 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	5	120,479	128,232
投資物業	5	17,586,000	17,039,000
無形資產	5	643	653
使用權資產	5	291,050	—
以權益法入賬的投資		784,064	550,556
以公允價值計量且其變動計入損益 的金融資產		92,364	58,337
長期貿易應收款項		10,333	13,933
其他長期預付款		408,286	354,955
受限制現金		312,000	312,000
		19,605,219	18,457,666
流動資產			
貿易及其他應收款項	6(a)	189,375	74,485
預付款	6(b)	237,416	188,196
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		352,338	289,176
現金及現金等價物		1,798,796	2,000,429
受限制現金		22,800	91,874
		2,600,725	2,644,160
分類為持作出售資產		—	482,839
		2,600,725	3,126,999
資產總額		22,205,944	21,584,665

		二零一九年 六月 三十日 未經審核 人民幣千元	二零一八年 十二月 三十一日 經審核 人民幣千元
	附註		
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本及股份溢價	7	6,437,775	6,460,307
其他儲備金	8	172,898	174,774
留存盈利		4,145,583	3,980,187
		<u>10,756,256</u>	<u>10,615,268</u>
非控股權益		820,703	798,621
		<u>11,576,959</u>	<u>11,413,889</u>
負債			
非流動負債			
借款	10	6,328,406	5,673,455
長期應付款項		92,477	89,029
遞延所得稅負債		1,835,999	1,759,911
租賃負債		313,266	—
可換股債券		975,034	—
		<u>9,545,182</u>	<u>7,522,395</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	324,643	385,630
即期所得稅負債		38,176	22,395
借款	10	691,285	1,993,944
租賃負債		29,699	—
		<u>1,083,803</u>	<u>2,401,969</u>
與分類為持作出售的資產直接相關之負債		—	246,412
		<u>1,083,803</u>	<u>2,648,381</u>
負債總額		<u>10,628,985</u>	<u>10,170,776</u>
權益及負債總額		<u>22,205,944</u>	<u>21,584,665</u>

未經審核中期簡明綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 未經審核 人民幣千元	二零一八年 未經審核 人民幣千元
收入	4	351,122	274,295
銷售成本	12	(76,591)	(75,042)
毛利		274,531	199,253
銷售及市場推廣開支	12	(14,154)	(13,709)
行政開支	12	(48,548)	(52,956)
金融資產減值虧損淨額		(219)	—
其他收入		14,737	3,189
投資物業公平值收益 — 淨額		275,015	493,107
其他收益／(虧損) — 淨額		3,584	(2,693)
經營利潤		504,946	626,191
財務收入	13	10,739	5,928
財務開支	13	(262,046)	(228,478)
財務開支 — 淨額	13	(251,307)	(222,550)
分佔以權益法入賬的投資利潤		85,265	12,282
除所得稅前利潤		338,904	415,923
所得稅開支	14	(124,995)	(127,190)
期內利潤		213,909	288,733
以下人士應佔期內利潤：			
本公司擁有人		191,827	288,733
非控股權益		22,082	—
		213,909	288,733
期內其他全面收益，扣除稅項		—	—
期內全面收益總額		213,909	288,733
以下人士應佔期內全面收益總額：			
本公司擁有人		191,827	288,733
非控股權益		22,082	—
本公司擁有人應佔利潤的每股盈利 (以人民幣列值)			
— 基本	15(a)	0.0593	0.0959
— 攤薄	15(b)	0.0591	0.0958

未經審核中期簡明綜合權益變動表

附註	本公司擁有人應佔權益					非控股 權益 未經審核 人民幣 千元	總權益 未經審核 人民幣 千元
	股本及 股份溢價 未經審核 人民幣 千元	庫務股份 未經審核 人民幣 千元	其他 儲備金 未經審核 人民幣 千元	留存盈利 未經審核 人民幣 千元	總計 未經審核 人民幣 千元		
於二零一八年十二月三十一日之 結欠	6,460,307	—	174,774	3,980,187	10,615,268	798,621	11,413,889
會計政策變更 — 國際財務報告準則 第16號	3	—	—	(26,431)	(26,431)	—	(26,431)
於二零一九年一月一日之結欠 (經重列)	<u>6,460,307</u>	<u>—</u>	<u>174,774</u>	<u>3,953,756</u>	<u>10,588,837</u>	<u>798,621</u>	<u>11,387,458</u>
全面收益 期內利潤	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>191,827</u>	<u>191,827</u>	<u>22,082</u>	<u>213,909</u>
全面收益總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>191,827</u>	<u>191,827</u>	<u>22,082</u>	<u>213,909</u>
與權益擁有人(作為權益擁有人)的 交易							
購回股份	7	(25,183)	—	—	(25,183)	—	(25,183)
註銷股份	7	(25,183)	25,183	—	—	—	—
僱員購股權計劃							
— 僱員服務價值	8	—	(578)	—	(578)	—	(578)
— 行使購股權	7、8	2,651	(1,298)	—	1,353	—	1,353
與權益擁有人(作為權益擁有人)的 交易總額		<u>(22,532)</u>	<u>(1,876)</u>	<u>—</u>	<u>(24,408)</u>	<u>—</u>	<u>(24,408)</u>
於二零一九年六月三十日之結欠	<u>6,437,775</u>	<u>—</u>	<u>172,898</u>	<u>4,145,583</u>	<u>10,756,256</u>	<u>820,703</u>	<u>11,576,959</u>

	本公司擁有人應佔權益			
	股本及	其他儲備金	留存盈利	總計
	附註 股份溢價 未經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元	未經審核 人民幣千元
於二零一七年 十二月三十一日之結欠	5,724,612	164,578	3,436,564	9,325,754
會計政策變更—國際財務報告準則 第9號	—	10,493	(10,839)	(346)
於二零一八年一月一日 之結欠(經重列)	5,724,612	175,071	3,425,725	9,325,408
全面收益				
期內利潤	—	—	288,733	288,733
全面收益總額	—	—	288,733	288,733
與權益擁有人(作為權益 擁有人)的交易				
僱員購股權計劃				
— 發行普通股	7	727,510	—	727,510
— 僱員服務價值	8	—	821	821
— 行使購股權	7、8	4,862	(3,877)	985
與權益擁有人(作為權益 擁有人)的交易總額		732,372	(3,056)	729,316
於二零一八年六月三十日 之結欠	6,456,984	172,015	3,714,458	10,343,457

未經審核中期簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 未經審核 人民幣千元	二零一八年 未經審核 人民幣千元
營運活動產生的現金流量		
營運產生的現金	169,355	179,932
已收利息	10,533	5,870
已付所得稅	(6,340)	(4,847)
營運活動產生的現金淨額	173,548	180,955
投資活動所用現金流量		
購置物業、廠房及設備	(1,736)	(20,438)
購置透過損益按公平值列賬之金融資產	(90,724)	—
添置投資物業	(725,976)	(1,144,270)
添置無形資產	(85)	(482)
支付出售子公司的預扣稅	(5,312)	(40,645)
出售子公司所得款項	291,339	—
政府補助所得款項	10,000	1,600
應收關聯方款項增加	(13,883)	—
投資活動所用現金淨額	(536,377)	(1,204,235)
融資活動產生的現金流量		
受限制現金減少／(增加)	69,074	(178,567)
發行普通股所得款項	—	727,510
行使購股權所得款項	1,353	985
借款所得款項	1,442,045	1,162,190
償還借款	(1,976,787)	(1,101,207)
支付利息開支	(311,981)	(246,265)
支付與發行優先票據有關的包銷佣金費及其他開支	—	(18,358)
租賃付款的主要部分	(9,167)	—
發行可換股債券所得款項	975,034	—
購回普通股	(25,183)	—
融資活動產生的現金淨額	164,388	346,288
現金及現金等價物減少淨額	(198,441)	(676,992)
期初現金及現金等價物	2,000,429	1,820,537
分類為持作出售資產的現金	11,900	—
現金及現金等價物匯兌(虧損)／收益	(15,092)	18,838
期末現金及現金等價物	1,798,796	1,162,383

簡明綜合中期財務資料附註

1 一般資料

中國物流資產控股有限公司(「本公司」)於二零一三年十一月十二日根據開曼群島公司法第22章(二零一三年修訂本)(不時修訂或重新制定)，在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。其註冊辦事處地址為Harneys Service (Cayman) Limited, 4th Floor, Harbour Place, 103 South Church Street, George Town, P.O. box 10240, Grand Cayman KY1-1002, Cayman Islands。

本公司是一家投資控股公司。本公司及其子公司(合稱「本集團」)於中華人民共和國(「中國」)主要從事租賃物流設施和提供相關管理服務。

本公司於二零一六年七月十五日於香港聯合交易所有限公司首次上市。

除非另有所指外，本簡明綜合中期財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列。本簡明綜合中期財務資料於二零一九年八月二十六日獲本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

本簡明綜合中期財務資料並未經審核。

2 重大會計政策

除下文所述外，所採用之會計政策與列載於截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表者(詳見該等年度綜合財務報表)一致。

(a) 所得稅

所得稅開支乃根據管理層對整個財政年度的預期加權平均實際年度所得稅稅率的估計而確認。

(b) 可換股債券

本公司所發行的可換股債券包括以下選擇權：

- 債券持有人有權按固定換股價轉換為可變數量的股權工具，而非固定數量的股權工具；
- 於若干事件發生後，債券持有人擁有贖回選擇權(如選擇要求本集團以現金贖回)；
- 於若干事件發生後，本公司擁有贖回選擇權。

可換股債券被視為包含負債及衍生部分的金融工具。可換股債券(包括嵌入衍生工具)作為整體獲指定為透過損益按公平值列賬之金融負債。全部可換股債券初始及其後均按公平值計量，且公平值變動於彼等產生之年度之簡明綜合全面收益表內確認。

直接歸屬於發行指定為透過損益按公平值列賬之金融負債之可換股債券的發行成本於簡明綜合全面收益表內即時確認。

可換股債券分類為流動，除非本公司擁有無條件權利於報告期末後至少12個月內延遲償還負債。

(c) 本集團所採納的新訂及經修訂準則

多項新訂或經修訂準則於本報告期間開始適用，因而本集團須變更其會計政策。下文披露採納國際財務報告準則第16號的影響。下文所列的其他新採納準則或修訂並無對過往期間確認的金額產生重大影響，且預期將不會對當前或未來期間的金額產生重大影響。

準則		於下列日期或之後 開始的年度期間生效	
國際財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日	(i)
國際財務報告詮釋委員會 詮釋第23號	所得稅待遇的不確定性	二零一九年一月一日	
國際財務報告準則第9號(修訂本)	負補償之預付特點	二零一九年一月一日	
國際會計準則第28號(修訂本)	於聯營及合營公司的長期權益	二零一九年一月一日	
國際會計準則第19號(修訂本)	計劃修改、削減或結算	二零一九年一月一日	
國際財務報告準則 二零一五年至二零一七年 週期的年度改進	國際財務報告準則第3號、 國際財務報告準則第11號、 國際會計準則第12號、 國際會計準則第23號	二零一九年一月一日	

(i) 國際財務報告準則第16號「租賃」

本集團租賃辦公樓。租約通常按固定期限訂立，惟可能涵蓋下文所述延期選擇權。租賃條款乃在個別基礎上協商，並包含各種不同的條款及條件。租賃協議並無施加任何契諾，惟租賃資產不得用作借款用途的抵押品。

截至二零一八年財政年度，根據經營租賃作出的付款於租期內按直線法於損益扣除。

自二零一九年一月一日起，租賃確認為使用權資產，並在租賃資產可供本集團使用之日確認為相應負債。每筆租賃付款乃分配至負債及財務成本。財務成本於租期內自損益扣除，以計算出各期間負債餘下結餘的固定週期利率。使用權資產乃按資產可使用年期及租期(以較短者為準)以直線法折舊。

租約產生的資產及負債初始以現值基準進行計量。租賃負債包括固定付款(包括實質固定付款)的淨現值。

租賃付款使用本集團的增量借款利率予以貼現，即本集團以類似條款及條件在類似經濟環境中借入獲得類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

使用權資產的成本計量包括以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額；及
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款。

短期租賃有關的付款按直線法於損益確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或以下的租賃。

本集團自其聯營公司 — 上海虹宇物流有限公司(「上海虹宇」)處租賃辦公樓。延期選擇權乃計入僅可由本集團而非上海虹宇行使的租約以按市場租金延長租期。本集團合理確定行使該選擇權延長租期。

於釐定租期時，管理層會考慮行使延期選擇權的經濟動機的所有相關事實及情況。延期選擇權僅會在合理肯定租約將會延長時計入租期。潛在未來現金流出已計入租賃負債，原因是其合理確定租賃將獲延期。倘發生重大事件或環境出現重大變動，影響本評估且在承租人控制範圍內，則應對評估進行審閱。

本集團已自二零一九年一月一日起採納該準則。本集團應用累計追補法且並無重列於首次採納之前年度的比較數字。該方法將應用新準則的累積影響確認為採納時權益期初結餘的調整，即使用權資產與租賃負債金額之間的差額。使用權資產乃按追溯基準計量，猶如新規則一直適用。

於採納國際財務報告準則第16號時，本集團已就先前根據國際會計準則第17號租賃的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。以餘下租賃付款的現值計量該等負債，並採用承租人截至二零一九年一月一日的增量借款利率進行貼現。於二零一九年一月一日適用於租賃負債的承租人增量借款利率為5.73%。

	人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	534
於延期選擇權估計確認的租賃負債 (於初始應用日期採用承租人的增量借款利率進行的貼現)	342,924
減：	
以直線法確認為開支的短期租賃	(534)
於二零一九年一月一日確認的租賃負債	342,924
其中包括：	
流動租賃負債	15,531
非流動租賃負債	327,393
	342,924

使用權資產乃按追溯基準計量，猶如新規則一直適用。於初始應用日期，概無繁重租賃合約需要對使用權資產進行調整。

已確認的使用權資產與以下類別資產有關：

	二零一九年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二零一九年 一月一日 未經審核 人民幣千元
樓宇	291,050	307,681
使用權資產總額(附註5)	291,050	307,681

於二零一九年一月一日，會計政策變動影響下列資產負債表的項目：

- 使用權資產 — 增加人民幣307,681,332元
- 遞延稅項資產 — 增加人民幣8,810,580元
- 租賃負債(流動部分) — 增加人民幣15,530,567元
- 租賃負債(非流動部分) — 增加人民幣327,393,083元

於二零一九年一月一日，對保留盈利的影響淨額減少人民幣26,431,739元。

於首次應用國際財務報告準則第16號時，本集團已使用該準則所允許的以下實際可行方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率；
- 依賴先前關於租賃是否虧損的評估；
- 對於二零一九年一月一日餘下租期少於12個月的經營租賃的會計處理為短期租賃；
- 在首次應用日期排除初始直接成本以計量使用權資產；及
- 當合約包含延長或終止租約的選擇權時，以事後分析結果確定租期。

本集團亦已選擇不重新評估合約在首次應用日期是否或包含租賃。相反，對於在過渡日期之前訂立的合約，本集團依據其應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號釐定安排是否包括租賃作出的評估。

(d) 已頒佈但尚未生效的與本集團有關之新準則、現有準則之新修訂及詮釋

以下為已頒佈並與本集團營運相關之新準則及現有準則之新修訂及詮釋，但該等新準則及現有準則之修訂及詮釋於二零一八年一月一日開始的財政年度仍未生效，亦尚未被本集團提早採納：

準則		於以下日期或之後 開始之年度期間生效
國際會計準則第1號及 國際會計準則第8號(修訂本)	重大性的定義	二零二零年一月一日
國際財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義	二零二零年一月一日
經修訂概念框架	經修訂之財務報告概念框架	二零二零年一月一日
國際財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年一月一日
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資者及其聯營或合營公司 之間的資產出售或投入	待釐定

本集團將在上述新準則、經修訂香港財務報告準則及香港會計準則生效時應用。本集團正就該等新準則及國際財務報告準則的修訂的影響進行評估，並預期採納將不會對本集團經營業績及財務狀況產生任何重大影響。

3 估計

編製此簡明綜合中期財務資料要求管理層作出影響會計政策應用及所報告資產及負債、收入及開支數額的判斷、估計及假設。實際結果或有別於有關估計。

編製此簡明綜合中期財務資料時，管理層對應用本集團會計政策所作出的重要判斷及估計不確定因素的主要來源乃與截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所應用者相同，惟以下估計及判斷除外：

- 如附註2所披露，根據採納國際財務報告準則第16號釐定租期所應用的估計及判斷；及
- 釐定可換股債券公平值所應用的估計及判斷。

4 分部資料

董事會為本集團的主要經營決策者。管理層已根據董事會就分配資源及評估業績而審閱的資料釐定經營分部。本集團的項目子公司（「該等項目公司」）於中國不同地點設立以開展業務活動，彼等進而賺取收入及招致開支，並具有獨立的財務資料。因此，該等項目公司被視為本集團不同的經營分部。然而，該等項目公司經考慮下列因素合併為一間經營分部：該等項目公司具有相似的經濟特徵及監管環境，所有收入及經營利潤均源自同一業務，即在中國租賃物流設施和提供相關管理服務；本集團作為整體擁有統一的內部組織結構、管理體系及內部報告制度及董事會從本集團的綜合層面分配資源並評估經營分部的累計業績。因此，所有項目公司已合併為一間經營分部。

本集團的收入主要來自租賃物流設施及提供相關管理服務所產生的租金收入。

並無呈列任何地域分部資料的原因是，本集團的所有收入及經營利潤均來自中國，且本集團的所有經營資產均位於中國，因此中國被視為具有類似風險和回報的一個地域分部。

截至二零一九年六月三十日止六個月，來自客戶A的收入佔本集團收入總額的29.56%。（二零一八年六月三十日：來自客戶A的收入佔36.15%）。

本集團於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月的收入載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 未經審核 人民幣千元	二零一八年 未經審核 人民幣千元
租金收入	268,969	250,723
提供管理服務所得收入	82,153	23,572
	<u>351,122</u>	<u>274,295</u>

5 物業、廠房及設備、投資物業、無形資產及使用權資產

	物業、 廠房及設備 未經審核 人民幣千元	投資物業 未經審核 人民幣千元	無形資產 未經審核 人民幣千元	使用權資產 未經審核 人民幣千元
截至二零一九年六月三十日止六個月				
賬面淨值或估值				
於二零一九年一月一日期初金額	128,232	17,039,000	653	307,681
添置	136	615,459	73	—
出售子公司	—	(343,474)	—	—
其他出售	(9)	—	—	—
有關投資物業的公平值收益	—	275,015	—	—
折舊及攤銷(附註12)	(7,880)	—	(83)	(16,631)
	<u>120,479</u>	<u>17,586,000</u>	<u>643</u>	<u>291,050</u>
於二零一九年六月三十日期末金額	<u>120,479</u>	<u>17,586,000</u>	<u>643</u>	<u>291,050</u>
截至二零一八年六月三十日止六個月				
賬面淨值或估值				
於二零一八年一月一日期初金額	132,661	14,792,000	79	—
添置	11,558	1,102,893	482	—
有關投資物業的公平值收益	—	493,107	—	—
折舊及攤銷(附註12)	(3,785)	—	(38)	—
減值虧損(附註12)	(6,966)	—	—	—
	<u>133,468</u>	<u>16,388,000</u>	<u>523</u>	<u>—</u>
於二零一八年六月三十日期末金額	<u>133,468</u>	<u>16,388,000</u>	<u>523</u>	<u>—</u>

本集團投資物業的估值由獨立專業估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)進行，以釐定投資物業於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日之公平值。重估損益載列於簡明綜合全面收益表「投資物業公平值收益—淨額」。

估值主要使用貼現現金流量法(「貼現現金流量法」)，參考基於重大不可觀察輸入數據(包括市場租金、租金增長率、資本化率及貼現率等)所作的預測；採用年期和復歸(「年期和復歸」)分析，將源自現有租約的淨租金收入資本化，並適當考慮物業的復歸權益(參照可資比較的市場租金交易)，以及重大不可觀察輸入數據(包括年期／復歸收益率)釐定。此外，就計量日期的在建投資物業或持作未來開發的租賃土地而言，已將根據有關設計方案完成物業建設的未償還成本納入考慮。不可觀察輸入數據包括用於貼現現金流量法及／或年期和復歸分析的數據，以及未償還的完成成本、預期完成日期及開發商的利潤率。

所採納的估值技術於期內未出現任何變動。

6 貿易及其他應收款項及預付款

(a) 貿易及其他應收款項

	於	
	二零一九年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
貿易應收款項(i)		
應收第三方租金及管理服務款項	23,998	4,733
應收關聯方租金及管理服務款項	14,369	1,692
	<u>38,367</u>	<u>6,425</u>
其他應收款項		
土地使用權其他應收款項及其他按金	52,604	59,864
其他應收未支付代價	35,162	—
其他應收其他第三方款項	20,592	12,058
其他應收關連方款項	48,731	2,000
	<u>157,089</u>	<u>73,922</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(251)	(32)
其他應收款項減值撥備	(5,830)	(5,830)
	<u>(6,081)</u>	<u>(5,862)</u>
	<u><u>189,375</u></u>	<u><u>74,485</u></u>

- (i) 於二零一九年六月三十日，貿易應收款項人民幣4,893,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,140,000元)及人民幣182,000元(二零一八年十二月三十一日：零)分別質押作銀行借款的抵押品及資產支持中期票據(附註10)。

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團貿易及其他應收款項的流動部分之公平值接近其賬面值。於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，所有貿易及其他應收款項的賬面值均以人民幣計值。

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，根據本集團有權回收租金收入之日計算貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於	
	二零一九年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
30日以內	25,221	5,775
31日至90日	8,256	430
91日至365日	4,838	220
超過365日	52	—
	<u>38,367</u>	<u>6,425</u>

(b) 預付款

	於	
	二零一九年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
所得稅以外的預付稅款	224,352	178,245
預付公用設施費	8,041	9,265
預付銀行借款的融資成本	5,000	—
預付所得稅	23	686
	<u>237,416</u>	<u>188,196</u>

7 股本及股份溢價以及庫務股份

(a) 法定股份

	法定股份數目 未經審核
於二零一九年一月一日及二零一九年六月三十日	<u>8,000,000,000</u>
於二零一八年一月一日及二零一八年六月三十日	<u>8,000,000,000</u>

(b) 已發行股份

	已發行 股份數目 未經審核	普通股 未經審核 人民幣千元	庫務股份 未經審核 人民幣千元	股份溢價 未經審核 人民幣千元	總計 未經審核 人民幣千元
於二零一九年一月一日	3,245,277,999	1,323	—	6,458,984	6,460,307
僱員購股權計劃					
— 行使購股權(附註9)	962,000	—	—	2,651	2,651
購回股份(i)	—	—	(25,183)	—	(25,183)
註銷股份(i)	(13,576,000)	(6)	25,183	(25,177)	—
於二零一九年六月三十日	<u>3,232,663,999</u>	<u>1,317</u>	<u>—</u>	<u>6,436,458</u>	<u>6,437,775</u>
於二零一八年一月一日	2,921,726,000	1,196	—	5,723,416	5,724,612
普通股發行(ii)	321,068,999	127	—	727,383	727,510
僱員購股權計劃					
— 行使購股權(附註9)	750,200	—	—	4,862	4,862
於二零一八年六月三十日	<u>3,243,545,199</u>	<u>1,323</u>	<u>—</u>	<u>6,455,661</u>	<u>6,456,984</u>

(i) 本公司自二零一九年一月十七日至二零一九年一月二十五日透過香港聯合交易所有限公司購回其本身13,576,000股普通股。就購回股份支付的總額為人民幣25,183,000元，且已自股東權益中扣除。本公司已於二零一九年二月八日註銷股份。股本及股份溢價金額亦相應減少。

- (ii) 二零一八年五月十一日，本公司根據與Jingdong Logistics Group Corporation (「京東認購人」) 訂立的認購協議條款及條件向京東認購人配發及發行321,068,999股認購股份，認購價為每股2.80港元。認購所得款項總額為898,993,197港元(相當於人民幣727,510,000元)。

8 其他儲備金

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 未經審核 人民幣千元	二零一八年 未經審核 經重述 人民幣千元
於十二月三十一日之結欠	174,774	164,578
會計政策變動 — 國際財務報告準則第9號	—	10,493
於一月一日之結欠	174,774	175,071
僱員購股權計劃		
— 僱員服務價值	(578)	821
— 行使購股權	(1,298)	(3,877)
於六月三十日之結欠	<u>172,898</u>	<u>172,015</u>

9 股份支付

未行使購股權數目及其相關加權平均行使價之變動如下：

	截至六月三十日止六個月期間			
	二零一九年		二零一八年	
	每股股份 平均港元 行使價 未經審核	購股權數目 未經審核	每股股份 平均港元 行使價 未經審核	購股權數目 未經審核
於一月一日	1.625	11,096,200	1.625	15,443,200
已行使(附註7)	1.625	(962,000)	1.625	(750,200)
沒收	1.625	(1,062,400)	1.625	(1,478,400)
於六月三十日	1.625	<u>9,071,800</u>	1.625	<u>13,214,600</u>

於二零一九年六月三十日尚未行使之購股權有以下到期日及行使價：

授出日期	到期日	每股股份 港元行使價	購股權數目
二零一六年三月二十一日	二零二一年三月二十一日	1.625	6,279,800
二零一六年三月二十八日	二零二一年三月二十八日	1.625	2,792,000
			<u>9,071,800</u>

10 借款

	於	
	二零一九年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
非即期		
長期銀行借款		
— 以資產抵押(a)	3,630,380	3,424,778
— 以資產及若干子公司股權抵押(b)	—	124,895
來自其他金融機構的長期借款		
— 無抵押	171,138	684,839
優先票據		
— 以若干子公司提供的擔保及質押作抵押(d)	2,729,313	2,707,491
資產支持票據		
— 以資產抵押(f)	448,860	—
	<u>6,979,691</u>	<u>6,942,003</u>
減：於一年內到期的長期銀行借款	(479,593)	(583,709)
來自其他金融機構的於一年內到期的長期借款	(171,138)	(684,839)
於一年內到期的資產支持票據	(554)	—
	<u>6,328,406</u>	<u>5,673,455</u>
即期		
短期銀行借款		
— 無抵押(c)	40,000	40,000
短期優先票據		
— 以若干子公司提供的擔保及質押作抵押(e)	—	685,396
資產支持票據的即期部分		
— 以資產抵押(f)	554	—
長期銀行借款的即期部分		
— 以資產抵押(a)	479,593	458,814
— 以資產及若干子公司股權抵押(b)	—	124,895
來自其他金融機構的長期借款的即期部分		
— 無抵押	171,138	684,839
	<u>691,285</u>	<u>1,993,944</u>
借款總額	<u><u>7,019,691</u></u>	<u><u>7,667,399</u></u>

- (a) 於二零一九年六月三十日，銀行借款人民幣2,838,593,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣2,614,169,000元)中尚未提取的借款金額人民幣489,300,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣314,000,000元)由本集團金額為人民幣12,404,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣11,007,000,000元)的投資物業作抵押。

於二零一九年六月三十日，銀行借款人民幣298,770,000元(二零一八年：人民幣298,920,000元)由本集團金額為人民幣300,000,000元(二零一八年：人民幣300,000,000元)的受限制存款作抵押。

於二零一九年六月三十日，銀行借款人民幣203,047,000元(二零一八年：人民幣209,346,000元)由本集團金額為人民幣867,000,000元(二零一八年：人民幣864,000,000元)的投資物業、金額為人民幣3,455,000元(二零一八年：人民幣445,000元)(附註6)的貿易應收款項及借款期間出租投資物業所產生的租金收入(二零一八年：由租金收入作抵押)作抵押。

於二零一九年六月三十日，銀行借款人民幣289,970,000元(二零一八年：人民幣302,343,000元)中尚未提取的借款金額人民幣76,000,000元(二零一八年：人民幣76,000,000元)由本集團金額為人民幣1,553,000,000元(二零一八年：人民幣1,386,000,000元)的投資物業、金額為人民幣1,438,000元(二零一八年：人民幣695,000元)(附註6)的貿易應收款項、借款期間出租投資物業所產生的租金收入(二零一八年：由租金收入作抵押)及本集團金額為人民幣34,800,000元(二零一八年：人民幣34,800,000元)的受限制存款作抵押。

- (b) 於二零一八年十二月三十一日，銀行借款人民幣124,895,000元由本集團於若干子公司的股權及本集團金額為人民幣68,632,000元的受限制存款作抵押。
- (c) 於二零一九年六月三十日，銀行借款人民幣40,000,000元(二零一八年：人民幣40,000,000元)(尚未提取的借款金額為人民幣20,000,000元(二零一八年：人民幣8,000,000元))沒有抵押。
- (d) 於二零一七年八月八日、二零一七年九月十四日及二零一七年十二月二十八日，本公司分別發行本金額為100,000,000美元的美元定息優先票據(「二零一七年票據」)，及其總金額合計為300,000,000美元。二零一七年票據由本集團若干子公司提供的擔保及質押作擔保。二零一七年票據將於二零二零年八月八日到期，惟根據其項下之條款提早贖回則除外。二零一七年票據自二零一七年八月八日(包括該日)起按年利率8%計息，且於二零一八年二月八日開始於每年的二月八日及八月八日每半年支付一次。本公司已將二零一七年票據發行所得款項淨額用作償還現有境外債務及一般公司用途。

於二零一八年十一月三十日，本公司發行本金額為104,000,000美元的美元定息優先票據(「二零一八年十一月票據」)。二零一八年十一月票據由本集團若干子公司提供的擔保及質押作擔保。二零一八年十一月票據將於二零二零年十一月三十日到期，惟根據其項下之條款提早贖回則除外。二零一八年十一月票據將按年利率10.5%計息，且於二零一九年五月三十日開始於每年的五月三十日及十一月三十日每半年支付一次。本公司已將二零一八年十一月票據發行所得款項淨額用作償還現有境外債務。

- (e) 於二零一八年二月八日，本公司發行本金額為100,000,000美元的美元定息優先票據(「二零一八年二月票據」)。二零一八年二月票據由本集團若干子公司提供的擔保及質押作擔保。二零一八年二月票據將於二零一九年二月四日到期，惟根據其項下之條款提早贖回則除外。二零一八年二月票據將按年利率9%計息，且於二零一八年八月七日及二零一九年二月四日每半年支付一次。本公司已將二零一八年二月票據發行所得款項淨額用作償還現有境外債務及一般公司用途。於二零一九年一月二十五日，本公司已贖回二零一八年二月票據。
- (f) 於二零一九年六月二十六日，本公司之子公司—上海宇培(集團)有限公司(「上海宇培」)發行資產支持票據，本金額為人民幣650,000,000元，其中人民幣200,000,000元由上海宇培購回。資產支持票據的借款人為本集團的兩家項目子公司，其投資物業為人民幣1,440,000,000元，應收賬款為人民幣182,000元(附註6)，以及資產支持票據質押作資產支持票據的抵押品期間，出租投資物業所產生的租金收入。上海宇培及本公司亦為資產支持票據提供擔保。資產支持票據將於二零三七年六月二十四日到期，惟根據其項下之條款提早贖回則除外。資產支持票據將自二零一九年六月二十四日起(包括該日)按年利率6.5%計息，且於二零一九年九月二十四日開始於每年的九月二十四日、十二月二十四日、三月二十四日及六月二十四日起按季度支付本金和利息。

由於貼現影響不大，故即期及非即期借款的公平值等於其賬面值。公平值乃基於使用根據借款(具有類似信貸風險)的借款利率得出的比率貼現現金流量得出，符合第三級公平值等級分類。

本集團持有的未提取借款融資如下：

	於	
	二零一九年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
浮動利率：		
— 一年內到期	96,000	76,000
— 一年以上到期	489,300	252,000
	<u>585,300</u>	<u>328,000</u>
固定利率：		
— 一年以上到期	—	70,000
	<u>585,300</u>	<u>398,000</u>

誠如上文所披露，該等未提取的借款融資由本集團的投資物業作抵押。

本公司已安排將該等融資用於為興建投資物業提供資金。

11 貿易及其他應付款項

	於	
	二零一九年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
應付建築成本(a)	109,023	110,533
應付利息	85,962	132,330
來自第三方的預付租金	21,950	20,422
來自關連方的預付租金	21,338	23,519
按金	20,764	18,928
其他應付稅項	20,653	19,933
預提經營開支	15,599	21,807
與發行可換股債券有關的應付佣金及其他開支	11,535	—
與發行優先票據有關的應付佣金及其他開支	8,332	10,824
應付僱員福利	2,973	8,353
應付關連方的租金按金	5,613	11,767
應付銀行借款的融資成本	—	6,500
其他	901	714
	<u>324,643</u>	<u>385,630</u>

- (a) 於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，根據本集團負有義務支付建築成本之日計算應付建築成本的賬齡分析如下：

	於	
	二零一九年 六月三十日 未經審核 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 經審核 人民幣千元
1年以內	88,565	103,084
1至2年	18,123	5,227
2年以上	2,335	2,222
	<u>109,023</u>	<u>110,533</u>

12 按性質劃分的開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 未經審核 人民幣千元	二零一八年 未經審核 人民幣千元
房產稅、地稅及其他稅項支出	50,016	51,964
僱員福利開支 — 包括董事酬金	23,179	21,809
折舊及攤銷開支(附註5)	24,594	3,823
維護維修成本	16,283	13,938
專業費用	5,976	5,387
租賃佣金	5,142	7,243
公用設施及辦公室開支	4,318	3,891
差旅費	2,294	2,319
物業、廠房及設備減值虧損(附註5)	—	6,966
核數師酬金		
— 核數服務	1,500	1,500
— 非核數服務	1,000	1,000
招待費	1,283	2,492
租賃費用	—	14,665
短期租賃的租賃費用	922	—
銀行手續費	412	309
其他開支	2,374	4,401
	<u>139,293</u>	<u>141,707</u>

13 財務開支 — 淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 未經審核 人民幣千元	二零一八年 未經審核 人民幣千元
財務開支		
銀行借款利息	(113,788)	(104,029)
其他金融機構借款利息	(35,274)	(36,706)
優先票據利息	(143,450)	(109,900)
資產支持票據利息	(564)	—
租賃負債利息	(9,790)	—
	<u>(302,866)</u>	<u>(250,635)</u>
減：利息資本化	70,560	61,271
利息開支淨額	<u>(232,306)</u>	<u>(189,364)</u>
可換股債券交易成本	<u>(11,535)</u>	—
匯兌虧損	(18,205)	(49,606)
減：匯兌虧損資本化	—	10,492
匯兌虧損淨額	<u>(18,205)</u>	<u>(39,114)</u>
	<u>(262,046)</u>	<u>(228,478)</u>
財務收入		
銀行存款利息收入	<u>10,739</u>	<u>5,928</u>
財務開支淨額	<u><u>(251,307)</u></u>	<u><u>(222,550)</u></u>

14 所得稅開支

中國所得稅乃根據期內估計應課稅利潤的25%計算。

海外利得稅根據期內估計應課稅利潤按本集團經營所在國家之現行稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 未經審核 人民幣千元	二零一八年 未經審核 人民幣千元
即期所得稅	27,433	(4,326)
遞延所得稅	<u>97,562</u>	<u>131,516</u>
	<u><u>124,995</u></u>	<u><u>127,190</u></u>

(i) 開曼群島利得稅

本公司無須繳納任何開曼群島稅費。

(ii) 香港利得稅

由於本集團並未從香港賺取或產生應課稅利潤，故並未計提香港利得稅。期內適用香港利得稅稅率為16.5%。

(iii) 中國企業所得稅(「企業所得稅」)

本集團就其於中國註冊成立實體的應課稅收入計提企業所得稅，稅率為25%。

(iv) 中國預扣所得稅

根據新《企業所得稅法》，將對支付予在中國境外設立的直接控股公司的股息徵收10%的預扣所得稅。如中國與相關外國直接控股公司所在司法管轄區訂有稅務條約安排，則可適用較低預扣所得稅率。

由於子公司概未計劃於可預見的未來分派任何股息，因此於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團並未確認其中國子公司累計未分派利潤的遞延稅項負債。

15 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利乃按本公司權益所有人應佔利潤除以期內已發行普通股加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 未經審核	二零一八年 未經審核
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	191,827	288,733
已發行普通股加權平均數	3,233,255,616	3,011,172,812
每股基本盈利(每股人民幣元)	<u>0.0593</u>	<u>0.0959</u>

(b) 攤薄

每股攤薄盈利是在假設具攤薄潛力的普通股全數轉換成普通股的情況下，根據已發行普通股的經調整加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 未經審核	二零一八年 未經審核
本公司權益擁有人應佔利潤(人民幣千元)	191,827	288,733
已發行普通股加權平均數	3,233,255,616	3,011,172,812
針對購股權計劃下授出的股份進行調整	3,537,335	3,349,739
針對可換股債券下授出的股份進行調整	7,725,531	—
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>3,244,518,482</u>	<u>3,014,522,551</u>
每股攤薄盈利(每股人民幣元)	<u>0.0591</u>	<u>0.0958</u>

其他資料

購買、出售及贖回上市證券

於報告期間，本公司根據本公司股東在於二零一八年六月八日舉行的股東週年大會上批准的股份購回授權按總代價29,031,280港元於聯交所購回13,576,000股股份。購回的詳情概述如下：

購回日期	每股價格		每股面值 0.0000625美元 的普通股數目	總代價 港元
	最高 港元	最低 港元		
二零一九年一月十七日	2.35	1.93	8,325,000	18,316,860
二零一九年一月十八日	2.14	1.95	4,160,000	8,424,280
二零一九年一月二十四日	2.10	2.07	482,000	1,003,960
二零一九年一月二十五日	2.15	2.07	609,000	1,286,180

所購回的股份隨後已被註銷，因此，本公司的已發行股本已按該等股份的面值減少。就購回支付的溢價已於本公司股份溢價賬扣除。購回由董事會執行，旨在透過提升本公司的淨價值以及其每股資產及盈利而令股東整體受益。

除上文所披露者外，於報告期間內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

中期股息

董事會並不建議就截至二零一九年六月三十日止六個月向本公司股東派付中期股息。

遵守企業管治守則

截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司已遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治守則(「守則」)的適用守則條文，惟守則之守則條文A.2.1條(其規定董事長與首席執行官之角色應有區分，並不應由一人同時兼任)除外。

誠如本公司日期為二零一九年四月二十六日的公告所披露，潘乃越先生已辭任本公司執行董事兼本集團首席執行官。李士發先生(「李先生」)已獲委任為本集團首席執行官，自二零一九年四月二十六日起生效。

因此，李先生目前為本集團之董事長、首席執行官兼總裁。李先生具備豐富的物流設施行業經驗，負責制訂及領導實施本集團的整體發展策略及業務規劃並監督本集團的管理及戰略發展，彼自本集團於二零零零年成立以來對本集團的發展及業務擴張起到重大作用。董事會認為，董事長、首席執行官及總裁職務由一人兼任利於本集團的管理，而由經驗豐富之人才組成的高級管理層及董事會將確保權力和授權分佈均衡。董事會目前包括七名執行董事(包括李先生)、三名非執行董事及五名獨立非執行董事，架構充分獨立。

董事會將繼續審閱及監察本公司之常規，以遵守守則並維持本公司高標準的企業管治常規。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」(「標準守則」)，作為有關董事進行本公司證券交易之行為守則。本公司已對全體董事作出具體查詢，而董事已確認彼等於截至二零一九年六月三十日止六個月期間已遵守標準守則。

本公司亦已採納標準守則作為極可能掌握本公司及／或其證券內幕消息的相關僱員進行本公司證券買賣的準則。截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本公司概無發現僱員有任何不遵守標準守則的事件。

審核委員會

本公司已根據守則成立訂有書面職權範圍之審核委員會。審核委員會之主要職責包括審閱本集團的財務監控、風險管理及內部監控系統，以及財務及會計政策和慣例。截至本公告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事所組成，即馮征先生、郭景彬先生及梁子正先生。馮征先生為審核委員會主席。

審核委員會已審閱及討論截至二零一九年六月三十日止六個月之中期業績。

於聯交所及本公司網站刊發中期業績及中期報告

本中期業績公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cnlpholdings.com)。中期報告將適時寄發予本公司股東，並將於聯交所及本公司網站上可供查閱。

承董事會命
中國物流資產控股有限公司
董事長
李士發

香港，二零一九年八月二十六日

於本公告日期，本公司執行董事為李士發先生、吳國林先生、李慧芳女士、陳潤福先生、卓順華先生、石亮華女士及謝向東先生；非執行董事為黃旭鋒先生、李慶女士及傅兵先生；及獨立非執行董事為郭景彬先生、馮征先生、王天也先生、梁子正先生及陳耀民先生。